

Introducción

Debido a que la compra de una vivienda es un esfuerzo complicado y costoso, una compañía de título, un prestamista, o algún otro profesional de vivienda puede cuestionar la habilidad de la persona para entender los temas referentes a propiedad de vivienda. Si están inseguros acerca de la habilidad de la persona para entender y comprometerse a los requisitos establecidos, dudarán de crear un acuerdo legal con esa persona. Esta hoja de datos tiene la intención de ayudar a alguien que sea ya un guardián (Tutor) para entender los que esa tutela significa en términos de la persona que usted representa en la compra de una vivienda. También se escribe para familiarizar a otros, con las alternativas y los tipos de tutela disponible.

Nadie debe considerarse incompetente solamente debido a que es alguien con una discapacidad, aún si la discapacidad incluye un impedimento cognitivo. La tutela completa debe ser considerada solamente como último recurso para preservar tantos derechos de auto determinación de la persona como sea posible.

¿Por qué una compañía de título o prestamista dudaría de entrar en contrato con un comprador mayor de 18 años (solo porque ese comprador tiene una discapacidad)?

Antes de entrar en un contrato legal con alguien, un prestamista o compañía de título quiere asegurarse de que la persona tiene la *capacidad* (habilidad) de entender la decisión; de que tiene suficiente *información* (de una forma que asegure que la persona entiende) la decisión, y que está haciendo la decisión *voluntariamente* (*por elección personal*). En algunos casos, un prestamista o compañía de título no puede por buena conciencia asumir o evaluar que la persona (aunque sea mayor de 18

años) tiene el nivel requerido de “capacidad legal” para estar de acuerdo a los términos del contrato. En otras palabras, la compañía de título o prestamista quizá se preocupen que una persona con discapacidad no sea capaz de dar una “okay” con conocimiento que sea legal a las responsabilidades financieras de propiedad de vivienda. En tal caso, si el individuo tiene un defensor asignado, un defensor que tiene carta poder o calidad de guardián (tutor) de alguna clase, el prestamista o la compañía de título se sentiría seguros que los mejores intereses de la persona con discapacidades están siendo considerados y protegidos.

Este material fue producido con la ayuda de la Autoridad Financiera de Vivienda de Indiana bajo la Ley Nacional de Vivienda a Precios Razonables de 1990, según su enmienda, utilizando los fondos del Programa de la Ley de Asociaciones para Inversión (HOME por sus siglas en inglés) asignados por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U.)

Este material fue reimpresso y traducido al español con la ayuda de los Servicios de Protección y Defensa de Indiana.

y desarrollado por el

Consejo de Planeación del Gobernador de Indiana para las Personas con Discapacidades
y
Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center on Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street
Bloomington, Indiana 47408
(812) 855-6508

Si yo soy un guardián (Tutor), ¿Cuáles son mis responsabilidades al comprar una vivienda en nombre de una persona?

Si usted es un Guardián de la persona (consulte su documento de la corte), el juez decidió que la persona era incapaz (incompetente) a hacer decisiones personales de cosas como donde vivir, o que servicios médicos o sociales recibir. Este tipo de tutela no le da el derecho a usted de estar de acuerdo a la compra de una vivienda en nombre de la “persona protegida” pero eso debe ayudar a mostrar que la persona está determinada “competente legalmente” (capaz de comprar la vivienda independientemente).

Si usted es un Guardián de Estado (Propiedad) consulte su documento de la corte), un juez decidió que la persona puede hacer decisiones personales pero es incapaz de dirigir sus propias finanzas o propiedades. Este tipo de tutela requiere que usted proteja la propiedad de la persona y la utilice para el cuidado, apoyo, educación y bien general de la persona. Usted puede ayudar a la persona que usted representa en la compra de la vivienda, si usted piensa que es al mejor beneficio de la persona.

El juez quizá haya determinado que la persona era incapaz (incompetente) de hacer ambas decisiones, personales y financieras y lo nombró a usted guardián de estado y de la persona. Esto se llama Tutela Completa (consulte su documento de la corte). Si este es el caso, usted puede ayudar en la compra de la propiedad si usted cree que es al mejor beneficio de su ser querido.

El cuarto tipo de tutela es llamada Tutela limitada. Esta da autoridad sobre la “persona protegida” solamente por las cosas enlistadas. Si este es el tipo de tutela que un juez otorgó (consulte el documento de la corte) usted tendría que ver si el derecho de comprar y vender propiedad o el derecho de hacer todas las decisiones financieras están listadas específicamente. Si no, usted puede utilizar el documento para mostrar que la persona es capaz de comprar la vivienda independientemente.



¿Qué es exactamente tutela y por qué primero debería considerar sus alternativas?

Cuando una persona alcanza los 18 años de edad, incluyendo a una persona con impedimento cognitivo, esa persona adquiere todos los derechos y responsabilidades legales de cualquier adulto. Las diferentes tutelas y sus opciones son ultimadamente para proteger a la persona que usted representa de gente que puedan tratar de explotar su inhabilidad para hacer una elección informada en su beneficio. Puede haber menos alternativas estrictas que servirían el mismo propósito.

Tutela es un proceso legal por el cual un guardián (tutor) es nombrado para hacer decisiones en nombre de una persona (una “persona protegida”) que se considera incapaz de hacer decisiones por sí misma. Existen diferentes niveles y se explican arriba. La razón más importante para **evitar la tutela** es que es una medida que priva a una persona de su derecho de ciudadanía. No importa el tipo, la “persona protegida” ha perdido algo de control de hacer sus propias decisiones. La tutela envía un mensaje fuerte de la inhabilidad y además de ser muy cara y prolongada, puede ser muy difícil de reinvertir. Una vez que un juez ha determinado que una persona es “incompetente” en un área o áreas de su vida, probar competencia después es un reto.

¿Cuáles son algunas de las alternativas a la tutela que pueden ayudar en la compra de una vivienda?

La alternativa menos intrusiva sería un documento firmado por la persona con una discapacidad que designe a un *defensor* sin el cual la persona no hará decisiones importantes. Esto puede o no ayudar en el proceso de compra de vivienda ya que la otra parte (partes) puede cuestionar si la persona tenía la habilidad legal para consentir al acuerdo de defensa.

Si el ingreso de una persona se deriva principalmente del Seguro Social, Ingreso Suplementario del Seguro Social (SSI por sus siglas en inglés), Seguro de Discapacidad del Seguro

Social (SSDI por sus siglas en inglés). u otros beneficios de gobierno, eso puede ser suficiente para que una persona sea nombrada *representante del beneficiario* de modo que la parte (partes) se asegure de que las finanzas se administran adecuadamente.

Un *poder legal durable* es una tercera opción. Un *poder legal (carta poder)* es un documento legal en el cual una persona (el principal) nombra una segunda Persona (agente) para actuar en su nombre en asuntos específicos. Una persona debe estar mentalmente competente (en sentido legal) para escribir un poder legal (carta poder).

¿Cómo uno decide si un miembro de la familia se beneficiaría de un guardián o de una alternativa de guardián?

En el caso de Propiedad de vivienda, uno debería pensar acerca de que tan bien puede la persona decir claramente lo que quiere. También, que tan bien puede mostrar la habilidad de hacer una elección informada para aceptar todas las consecuencias (especialmente financieras) de la propiedad de vivienda.

Usted sabe mejor si el miembro de su familia tiene la habilidad de dar consentimiento razonado y bien informado y si su habilidad depende en que asuntos se trate (por ejemplo: Ann puede hacer decisiones personales fácilmente pero necesita ayuda con las decisiones financieras).

Si las alternativas de tutela no parecen funcionar, ¿existe una forma de tutela frecuentemente utilizada en la mayoría de situaciones de compra de vivienda?

La tutela de Estado (propiedad) es la más frecuentemente utilizada. La segunda es la Tutela Limitada que lista ya sea un derecho abierto a decisiones financieras o a un derecho a decisiones financieras sobre una cantidad establecida.

Si yo soy o llego a ser un Guardián de Estado (Propiedad), seré legal y financieramente responsable por la vivienda?

Es importante recordar que un guardián no es personalmente responsable de cualquier gasto incurrido por la “persona protegida”. Un guardián se le espera solamente utilizar los fondos y bienes de la “persona protegida” para pagar las deudas y obligaciones de la “persona protegida”. Cuando usted firma como el guardián en nombre de la “persona protegida”, usted debería escribir después de su firma algo como, “Guardián de Rally Smith.” Esto ayuda a clarificar que usted (como guardián, tutor) está firmando algo en nombre de la “persona protegida” y no por usted. También debería, para su tranquilidad, hacer claro por escrito que solamente el estado (propiedad) de la persona será responsable.

¿Qué si yo pienso que la tutela es necesaria? ¿Cuál es el proceso?

Tiene que ver un abogado para ayudarle a establecer una tutela. Los abogados cobran desde cientos a miles de dólares. Pregunte sus cobros cuando los llame por primera vez. Si usted cree que puede cualificar como una familia de ingreso bajo, contacte la Organización de Servicios Legales de Indiana. Indiana tiene pasos que necesitan seguirse para ser nombrado el(la) guardián(a) de una persona. Su abogado le ayudará a seguir estos pasos. Usted debe saber también que como guardián (tutor), usted tendría que llenar un reporte anual a la corte. Un abogado le explica todos estos requisitos.

¿Es posible hacer todas las alternativas de tutela sin un abogado?

Sí. La más difícil sería *el poder durable*. Si usted escoge utilizar un paquete de programa o formularios recomendados, quizá quiera que un abogado revise la documentación para asegurarse que reúne todos los requisitos legales.

¿Existen recursos que podemos consultar para entender mejor este tema?

Sí. Los lugares a contactar incluirían:

Indiana Protection and Advocacy Services,
4701 North Keystone, Suite 222, Indianapolis, IN
46205 (800)622-4845 (voice) o (800) 838-1131
(TTY);

The Arc of Indiana, 110 E. Washington Street,
Indianapolis, IN 46204 (800) 382-9100;

The Indiana State Guardianship Association,
2506 Willowbrook Parkway, Suite 100,
Indianapolis, IN 46205 (317) 251-0005;

The Indiana State Bar Association, 230 East Ohio
Street, Indianapolis, IN 46204 (317) 639-5465;

The ARCus, Washington, D.C., (800) 433-5255,
Internet: <http://TheArc.org>

Autora :

Margaret Gilbridge, Esquire

Contribuidoras :

Mary Held, Deborah McCarty & Pat Stewart

Diseño & Presentación:

La Traducción e impresión de esta publicación fue posible a través de fondos federales por medio de subsidios del Departamento de Educación de EE.UU., la Oficina de Educación Especial y la Administración de Servicios de Rehabilitación, (25%) y la Administración de Niños y Familias, la Administración de Discapacidades del Desarrollo dentro del Departamento de Salud y Servicios Humanos de E.U. (75%). Este contenido es la sola responsabilidad del subsidiado y no representa necesariamente los puntos de vista del gobierno federal o estatal.

Anotaciones

Center on Community Living and Careers
Indiana Institute on Disability and Community
Indiana's University Center for Excellence
Indiana University
2853 East Tenth Street

